



GUIDE IMMOBILIER

> FOCUS ET DÉCRYPTAGE
POUR BIEN CONSTRUIRE VOTRE PROJET



TOUT SAVOIR POUR SE LOGER ET INVESTIR

SOMMAIRE

04 À SAVOIR AVANT D'ACHETER

- 04 Comment évaluer votre budget ?
- 05 À qui s'adresser pour vos recherches ?
- 06 Que regarder lors d'une visite ?
- 06 Comment faire une offre ?
- 06 Compromis de vente : mode d'emploi
- 07 Quels sont les frais liés à une acquisition ?

08 VOUS ACHETEZ POUR VOUS LOGER

Acheter un logement ancien

- 08 Que vérifier avant d'acheter dans l'ancien ?
- 09 Quelles sont les étapes d'un achat ?

Construire sa maison

- 11 L'achat du terrain : en lotissement ou secteur diffus ?
- 11 Le contrat de construction : ce qu'il faut savoir
- 11 Le permis de construire : mode d'emploi
- 12 Quelles sont les formalités à l'achèvement des travaux ?

Acheter dans le neuf collectif

- 13 Le rôle central du promoteur
- 13 Comment réserver un bien neuf collectif ?

La fiscalité

- 15 Quelles sont les taxes locales immobilières ?
- 15 Quels avantages fiscaux pour vos travaux ?

16 VOUS INVESTISSEZ DANS LA PIERRE

- 16 Quels sont les critères à prendre en compte pour un investissement locatif ?

Les revenus fonciers

- 17 Quelles charges déduire ?
- 19 Quel impact sur votre déclaration ?

Les logements neufs ou assimilés

- 20 Le nouveau dispositif Pinel

Prévoir l'évolution du marché immobilier pour les mois à venir est un exercice délicat : les prix hésitent, selon les régions et la demande locale, entre stabilisation et début de baisse, avec des exceptions dans les zones les plus tendues. Dans le même temps, les taux n'ont jamais été aussi bas, soutenant la demande.

La question de l'achat d'un bien immobilier est donc plus que jamais d'actualité et l'acquisition immobilière reste un élément déterminant de la constitution d'un patrimoine. Dans ce contexte incertain, il convient cependant de rester très sélectif dans le choix de son bien, tant en termes de qualité que de prix. En effet, en matière d'acquisition immobilière, quelle que soit la destination du logement – résidence principale ou locative – la qualité de la construction, comme celle de l'emplacement, est primordiale. Et la qualité environnementale, dans le neuf comme dans l'ancien,

peut faire la différence... Un plan de financement soigneusement étudié constitue également un élément clé de la réussite de votre projet.

Vous avez un projet d'acquisition d'un logement familial ? Vous vous interrogez sur les mécanismes de l'investissement locatif et la gestion d'un bien immobilier ? Vous souhaitez préparer la transmission de votre bien ? Vous vous posez des questions sur le financement de votre acquisition et l'assurance de votre prêt ? Ce guide a pour objectif de vous aider à prendre les bonnes décisions.

Location meublée : quel statut ? quelle fiscalité ?

- 23** Dispositif Censi-Bouvard, quels avantages ?
- 24** Les dispositifs Pinel et Borloo ancien

Gérer votre bien

- 26** Choix du locataire : les précautions à prendre
- 28** Le rôle de l'administrateur de biens
- 28** Comment se prémunir contre les loyers impayés ?
- 29** Comment fixer le loyer ?
- 30** Logement décent : qu'est-ce que la loi SRU ?

32 VOUS FINANCEZ VOTRE PROJET

- 32** L'apport personnel : pourquoi, comment ?
- 32** Comment évaluer votre capacité d'endettement ?
- 33** Le Prêt à Taux Zéro (PTZ)
- 35** Les autres prêts aidés
- 36** Les prêts bancaires classiques
- 37** Quel financement pour la revente d'un bien ?
- 37** Le financement des travaux
- 38** Quelles garanties obligatoires liées au prêt immobilier ?
- 39** Quelles assurances pour votre prêt immobilier ?

40 REVENDRE ET TRANSMETTRE

Revendre son bien

- 40** Mettre en vente soi-même ou via un agent immobilier ?
- 42** Quels certificats et diagnostics sont obligatoires ?
- 42** Quelle fiscalité en cas de revente ?

Anticiper la transmission par la donation

- 45** Tout savoir sur la donation
- 45** Quels sont les abattements applicables ?
- 45** Deux dispositifs temporaires d'exonération
- 46** Qu'est-ce que la réserve d'usufruit ?



À SAVOIR AVANT D'ACHETER

> L'ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER EST UNE ÉTAPE IMPORTANTE

et souvent déterminante dans
un parcours de vie.

Et parce qu'il est souvent difficile
d'y voir clair dans le labyrinthe
des offres, des prix, des démarches
et des financements, voici un rappel
des bonnes questions à se poser
avant de se lancer dans un projet.

Comment évaluer votre budget ?

Vous devez toujours évaluer votre budget, au besoin avec l'aide
de votre banquier, avant toute signature d'un compromis de vente
ou d'un contrat de réservation.

Le montant que vous êtes en mesure d'emprunter dépend notamment :

► De votre capacité de remboursement mensuel.

Pour réaliser une première estimation, c'est une proportion de
30 % du montant des revenus qui est généralement retenue.
Cette approche est ensuite à affiner en fonction de votre mode de vie.
En effet, le budget mensuel restant – une fois payés les charges
fixes, vos prêts en cours et la mensualité de prêt immobilier – doit
être suffisant pour vous permettre d'assurer les autres dépenses
(loisirs, équipements, etc.).

► De votre besoin de financement.

Il comprend le prix d'achat, augmenté des frais supplémentaires
(frais d'agence, de mutation, de garantie et de dossier) et diminué
de votre apport personnel.

► Du taux d'intérêt et de la durée. N'hésitez pas à demander
plusieurs simulations en faisant varier le taux et la durée. Ces deux
variables peuvent changer vos possibilités d'achat.



À qui s'adresser pour vos recherches ?

Vous pouvez vous adresser à une agence immobilière située dans le secteur choisi, sa connaissance du marché local et des prix étant un atout dans votre recherche.

Une autre option consiste à vous adresser à un notaire, ou à consulter les annonces entre particuliers, ce qui vous permettra d'économiser les frais d'agence, dont le montant est libre (environ 6 % de la valeur du bien).

Si l'intermédiaire est un notaire, il peut demander des honoraires de négociation (5 % HT de 0€ à 45 735€ et 2,5 % HT au-delà). Comparez les prix pour des biens équivalents, afin de ne pas surpayer votre acquisition sur un coup de cœur.



CONSEILS

Avant de vous engager :

► Demandez à votre conseiller Crédit Mutuel de réaliser la simulation d'une enveloppe de financement adaptée à votre budget. Pour simuler votre projet, rendez-vous sur creditmutuel.fr ou appelez le 0 825 01 01 02

(0,12 € TTC/min depuis un poste fixe).

► Demandez également à votre conseiller Crédit Mutuel d'effectuer un devis d'assurance habitation. Celle-ci est indispensable dès le transfert de propriété lors de l'acquisition d'un bien ancien ou dès le début des travaux si vous faites construire ou rénover.



Que regarder lors d'une visite ?

► Pour une résidence principale, dressez la liste des critères clés :

- Le quartier : veillez à la proximité de commerces, d'établissements scolaires, de centres sportifs et culturels, d'espaces verts.
- La desserte des grands axes routiers et les transports en commun situés à proximité (bus, tramway, métro, RER, train).
- L'existence d'un lieu pouvant engendrer des nuisances (sonores, olfactives, etc.).
- La qualité de la construction.
- La taille, le nombre et la disposition des pièces.
- La possibilité de parking ou de garage fermé.
- La présence d'une terrasse ou d'une loggia, la vue (présence de vis-à-vis ou non).
- L'isolation thermique et acoustique, l'état de la toiture.
- Le type de chauffage et sa consommation.

► Pour une résidence secondaire, les points à surveiller sont :

- Les éléments extérieurs comme la proximité des services, des pôles touristiques et de loisirs.
- La situation et le prix comparés au marché local.
- La disposition des pièces par rapport à un mode de vie (cuisine ouverte sur une terrasse en région méridionale, local à bateau en zone littorale, etc.).
- La qualité de l'isolation thermique en fonction de la région.

► Pour un investissement locatif :

- Être attentif aux qualités propres du bien.
- Ne pas se focaliser uniquement sur les avantages fiscaux accordés.

► En copropriété :

- Obtenez le nom du syndic et demandez à vous faire communiquer les derniers comptes-rendus d'assemblées générales afin d'évaluer les travaux éventuels.

► **Et quel que soit l'usage du bien** (résidence principale, secondaire ou locative), le premier critère à prendre en compte est toujours l'emplacement.

Comment faire une offre ?

Il est parfois indispensable, pour ne pas laisser échapper un bien, de formaliser une offre écrite. Celle-ci indique le prix que vous êtes prêt à payer et la limite de validité de cette offre (huit jours, par exemple). Attention, il convient de prendre des précautions (une telle offre vous engage à réaliser l'acquisition si le vendeur l'accepte), par exemple :

► Indiquer que, passé le délai de validité, l'offre sera caduque si le vendeur ne l'a pas acceptée.

► Demander que le vendeur effectue sa réponse par lettre avec accusé de réception ; signaler que la vente ne sera légalement constituée qu'à la signature du compromis de vente et sous réserve des conditions suspensives qui y seront mentionnées.

Compromis de vente : mode d'emploi

Ce document est le contrat par lequel le vendeur va vous réserver son bien, sous certaines conditions, jusqu'à la signature de la vente définitive. Si ce compromis est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel, il pourra vous être remis en main propre, sinon il vous sera obligatoirement envoyé par courrier recommandé.

Une fois le compromis signé, vous disposez d'un **délai de rétractation de 7 jours** pendant lequel vous pouvez encore changer d'avis. En cas d'envoi par pli postal de l'acte que vous avez signé, le délai débute le lendemain de la première présentation de la lettre vous le notifiant. Dans l'hypothèse où cet acte vous est remis en main propre, le délai court à compter du lendemain de la remise de l'acte. Si vous décidez de ne plus acheter, envoyez avant la fin de ce délai une lettre recommandée avec accusé de réception à la personne qui vous a notifié le compromis de vente. À la signature du compromis, le vendeur vous remet les diagnostics qu'il a fait réaliser par une société agréée et assurée.

Le montant du versement à la signature du compromis est généralement de **10 % du montant de la vente** (5 % en cas de contrat de réservation) pour réserver le logement. Il peut être ramené à 5 % si la signature de l'acte de vente est prévue au-delà des trois mois habituels ou s'il s'agit d'un bien très cher. Faites toujours le chèque à l'ordre du notaire (si le compromis de vente le prévoit), qui le déposera sur un compte séquestre. Attention ! Ce chèque sera débité.



Quels sont les frais liés à une acquisition ?

► Ils comprennent les taxes et droits dus au Trésor Public ainsi que les honoraires et débours du notaire.

► **Pour les logements anciens et les terrains à bâtir**, il faut compter entre **6 et 8,5 % du prix de cession** (ils se composent des frais de mutation et des honoraires et débours du notaire en qualité de rédacteur de l'acte, et de l'éventuelle commission de l'intermédiaire).

► **Pour le neuf**, entre **2 et 3 %**. Si vous achetez à un assujetti à la TVA un bien neuf ou en l'état futur d'achèvement, le bien est vendu TTC (TVA au taux de 20 % depuis le 1^{er} janvier 2014) et la vente ne supporte pas les droits d'enregistrement, mais uniquement la taxe de publicité foncière, les honoraires du notaire et la contribution de sécurité immobilière.

► **En cas de prêt garanti par une garantie réelle** (Privilège du Prêteur de Deniers, hypothèque), il faut ajouter également environ 2 % du montant emprunté. Vous versez une provision lorsque le notaire entame les démarches et le solde lors de la signature de la vente définitive.

► **La commission de l'intermédiaire** (agent immobilier ou notaire si ce dernier joue le rôle de négociateur immobilier) est en principe à la charge de l'acheteur. Mais si les deux parties sont d'accord, tous les arrangements sont possibles : partage des frais ou prise en charge des frais par le vendeur. Elle n'est, en principe, pas comprise dans le prix et n'est pas soumise aux droits d'enregistrement.

LA CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DU PRÊT

La condition suspensive d'obtention du ou des prêts vous permet d'être dégagé de la vente et de récupérer votre dépôt de garantie si vous n'obtenez pas le ou les prêts correspondant aux caractéristiques du financement de l'opération décrite dans le compromis de vente.



VOUS ACHETEZ POUR VOUS LOGER

> VOUS RECHERCHEZ VOTRE FUTUR DOMICILE ?

Appartement, maison, neuf ou ancien... Quel que soit le type de bien ou de surface, il est essentiel de bien connaître la fiscalité et l'ensemble des formalités auxquelles vous pouvez être confronté. Les voici en détail.

1 | ACHETER UN LOGEMENT ANCIEN

Pour l'acquisition d'un logement datant de plus de vingt ans, il est conseillé de faire procéder à un état des lieux par un expert.

Que vérifier avant d'acheter dans l'ancien ?

Il est difficile, à moins d'être un professionnel, d'évaluer la qualité technique d'un logement. Certains éléments sont à examiner de près :

- ➡ La charpente, les structures, le chauffage, la plomberie et l'électricité.
- ➡ En copropriété, les comptes-rendus d'assemblées générales permettent de connaître les travaux votés et donc d'anticiper les charges, ainsi que les éventuels gros travaux.



Quelles sont les étapes d'un achat ?

▀ Elles répondent aux règles classiques du contrat de vente. Le plus souvent, un compromis de vente est signé entre le vendeur et l'acheteur. Il engage de manière réciproque et irrévocable les deux parties, une fois les conditions suspensives remplies (l'obtention d'un prêt fait partie des conditions suspensives). La vente devra ensuite être régularisée par acte notarié.

LES ÉTAPES POUR ACHETER

1



Signer le compromis
(7 jours de rétractation)

2



Remplir les conditions
suspensives

3



Réaliser la vente
par acte notarié

LA LOI CARREZ

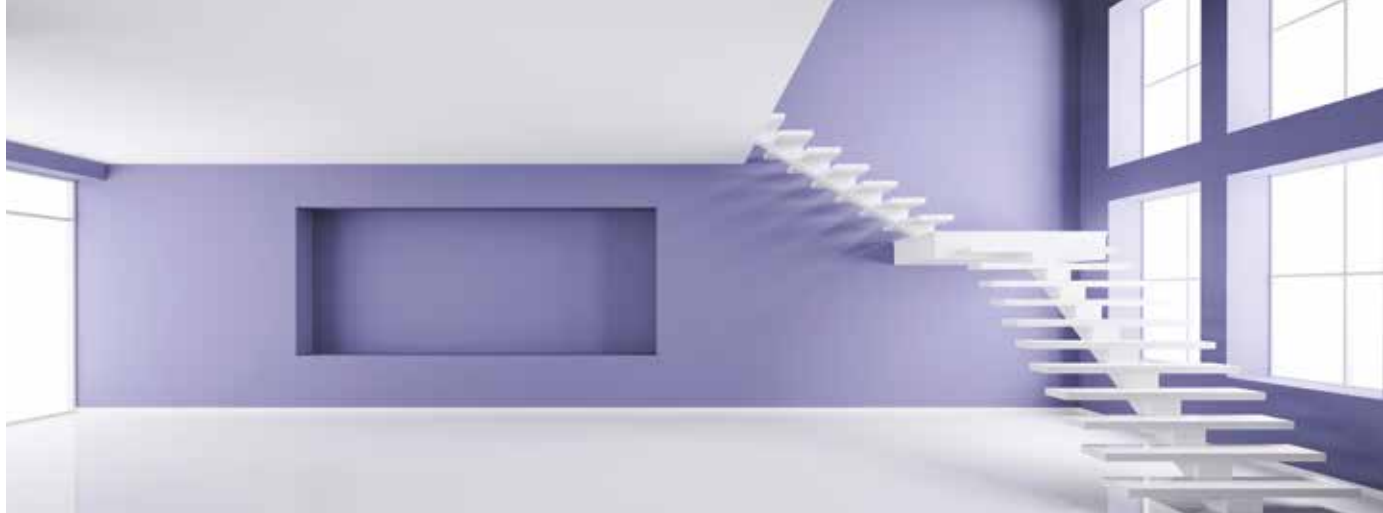
Depuis l'instauration de la loi Carrez, le vendeur est tenu de préciser la surface exacte du bien vendu dans la promesse ou le compromis de vente (sauf exception). La surface à prendre en considération tient compte des surfaces des planchers, clos et couverts, après déduction des murs, cloisons, marches, cage d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à **1,80 m**, telles que des chambres mansardées, des mezzanines. Si la superficie réelle est inférieure de plus de 5 % à celle indiquée dans l'acte, vous avez la possibilité d'intenter une action en réduction de prix dans un délai d'un an à compter de la signature de l'acte de vente.



LES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES

À la signature du compromis, le vendeur vous remet les diagnostics qu'il a fait réaliser par une société agréée et assurée

DIAGNOSTIC	BIEN CONCERNÉ	VALIDITÉ
Amiante	Tous les permis de construire antérieurs au 1 ^{er} juillet 1997	Si présence d'amiante: trois ans Si absence d'amiante: illimitée
Électricité	Biens à usage d'habitation Installation d'électricité datant de plus de quinze ans	Trois ans
Gaz	Biens à usage d'habitation Installation de gaz datant de plus de quinze ans	Trois ans
DPE (Diagnostic de Performance Énergétique)	Tous logements occupés au moins 4 mois par an	Dix ans, valeur informative
Plomb	Immeuble d'habitation Permis de construire antérieur au 1 ^{er} janvier 1949	Si présence de plomb: un an Si absence de plomb: illimitée
Risques naturels et technologiques	Zones couvertes par un plan de prévention des risques	Six mois
Termites	Zones délimitées par arrêté préfectoral	Six mois



2 | CONSTRUIRE SA MAISON

L'achat du terrain : en lotissement ou secteur diffus ?

► **Le lotissement** offre des garanties sur sa viabilité, sa superficie et sa constructibilité, le lotisseur en étant juridiquement garant. Un lotissement est un terrain divisé en parcelles et revendu par lots, équipés par le lotisseur. Souvent, le cahier des charges et, le cas échéant, le règlement du lotissement prescrivent les matériaux, couleurs et clôtures ou limitent certains types de construction (piscines, vérandas, etc.).

► **Secteur "diffus"** : pour vous assurer de la viabilité et de la constructibilité d'un terrain isolé, consultez le PLU (Plan Local d'Urbanisme) ou le POS (Plan d'Occupation des Sols), qui peuvent préciser :

- L'affectation des sols selon les usages principaux pouvant être faits ou la nature des activités susceptibles d'être exercées.
- Des règles concernant l'aspect extérieur de la construction, sa dimension.
- Une superficie minimale de terrain constructible.
- Un ou des COS (Coefficient d'Occupation des Sols) qui permettent de déterminer le nombre de mètres carrés constructibles en fonction de la superficie du terrain.

Disponible en mairie, le cadastre permet d'identifier les propriétés présentes dans une commune.

Le contrat de construction : ce qu'il faut savoir

► En signant le contrat de construction de votre maison, vous devenez maître d'ouvrage (à ce titre, vous avez l'obligation, avant l'ouverture du chantier, de souscrire une assurance dommages-ouvrage, dont les références doivent être indiquées dans le contrat de construction). Le constructeur vous donne généralement les plans et s'engage à construire selon les règles de l'urbanisme. En principe, ce contrat n'inclut pas les travaux de raccordement (eau, électricité, etc.).

Le permis de construire : mode d'emploi

Obligatoire pour toute construction durable, cette autorisation administrative doit être demandée à la mairie. Pour tout projet dont la surface totale de construction dépasse 170m², le recours à un architecte est obligatoire. Une fois le permis délivré, un double affichage est imposé en mairie et sur le terrain. Les tiers disposent alors d'un délai de deux mois pour en demander l'annulation. Le délai de validité des permis de construire et d'aménager est de deux ans. La construction doit commencer avant l'expiration de ce délai.

► Des délais d'instruction garantis.

Le délai d'instruction du permis de construire est fixé à deux mois pour les constructions individuelles et à trois mois pour les autres constructions. Quand une consultation est obligatoire et impose un délai supplémentaire, celui-ci est connu au bout d'un mois. Il ne peut plus être modifié.

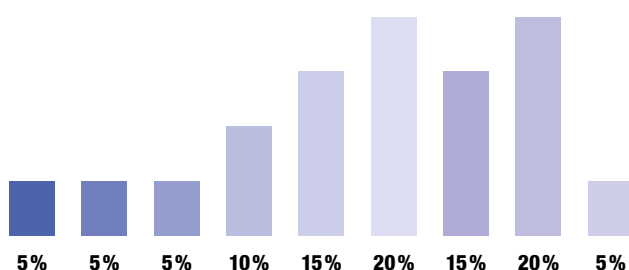
► Une gestion des pièces manquantes du dossier simplifiée.

Une liste des pièces devant accompagner le dossier est fournie avec les formulaires.

L'administration a l'obligation de réclamer toutes les pièces manquantes en une seule fois avant la fin du mois suivant le dépôt du dossier. Vous avez alors trois mois pour les envoyer.



CONSTRUCTION : L'ÉCHÉANCEMENT DES RÉGLEMENTS



- 5 % à la signature du contrat si le constructeur justifie d'une garantie de remboursement, (3% dans le cas contraire) à titre de dépôt de garantie.
- 5 % au permis de construire.
- 5 % à l'ouverture du chantier.
- 10 % à l'achèvement des fondations.
- 15 % à l'achèvement des murs.
- 20 % à la mise "hors d'eau" (après pose de la toiture).
- 15 % à l'achèvement des cloisons et à la mise "hors d'air" (après pose des fenêtres et des portes).
- 20 % à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage.
- Les 5 % restants à la remise des clés. Le constructeur doit fournir une garantie de remboursement d'acompte et une garantie de livraison assurant l'achèvement des travaux dans les délais et au prix convenus.

Quelles sont les formalités à l'achèvement des travaux ?

➡ **La réception de la construction** est l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter la construction avec ou sans réserves. En pratique, la réception et la livraison sont généralement concomitantes.

➡ **Il appartient désormais au maître d'ouvrage** ou à son architecte, d'adresser au maire de la commune, par pli recommandé avec accusé de réception, une déclaration qui atteste de l'achèvement des travaux et de leur conformité.

➡ **L'autorité compétente** dispose alors d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux avec le permis. Le délai est porté à cinq mois lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire (opération de contrôle d'un chantier dont le but est de vérifier que la position réelle des objets implantés est conforme à leur position théorique). Passé le délai applicable, une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée est délivrée par l'autorité compétente au maître d'ouvrage sur simple demande de celui-ci.

➡ **Un diagnostic de performance énergétique** doit être fourni à l'achèvement des chantiers de construction de bâtiments (ou parties de bâtiments) dont le permis de construire a été déposé après le 1^{er} juillet 2007.

3 | ACHETER DANS LE NEUF COLLECTIF

Dans la plupart des cas, les logements sont vendus sur plan avant leur construction. On se situe alors dans le cadre de la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), qui est soumise à des règles spécifiques fixées par le Code de la construction et de l'habitation.

Le rôle central du promoteur

Le promoteur prend en charge toutes les démarches financières, administratives et techniques et il s'engage à réaliser la construction à une date et à un prix convenus. Tout dépassement du prix (hors indexation conventionnelle) est à sa charge. Prenez quelques renseignements sur le promoteur : références, appartenance à un groupe, précédentes réalisations dans la région, etc. Cela vous permettra de mieux connaître ce partenaire essentiel de votre projet.

Comment réserver un bien neuf collectif ?

Dans le cadre de la VEFA, l'acquéreur signe un contrat de réservation et verse (sur un compte bloqué) un dépôt de garantie : **5% du prix de vente** si le délai de réalisation de la vente ne dépasse pas un an, 2 % s'il est compris entre un et deux ans.

Le contrat de réservation doit décrire le bien et mentionner certaines informations obligatoires. L'absence de l'une de ces mentions entraîne la nullité du contrat.

À la signature du contrat, le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement et l'acquéreur à en payer le prix à la date de livraison. Vous devenez propriétaire à l'achèvement des travaux constaté par un acte authentique (devant notaire).

Dans le cas où vous avez recours à un prêt pour financer votre acquisition, mieux vaut faire figurer, dans le contrat de réservation, une clause suspensive relative à l'obtention du prêt. Celle-ci vous permettra de récupérer votre dépôt de garantie dans le cas où vous n'obtiendriez pas le prêt. Pensez aussi à faire insérer une clause prévoyant des pénalités pour retard de livraison et à faire supprimer la clause au terme de laquelle l'acquéreur s'interdit toute réclamation en cas de différence de superficie.

À compter du lendemain de la prise en main du contrat de réservation, vous disposez d'un délai de rétractation de sept jours, avec restitution de votre dépôt de garantie.



CONSEILS

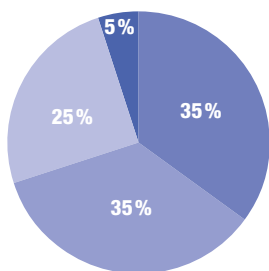
L'Agence Immobilière du Crédit Mutuel peut vous proposer un choix de biens neufs : pensez à l'interroger avant de choisir votre future acquisition, qu'il s'agisse de votre logement ou d'un bien à usage locatif. Et si vous envisagez de le donner en location, l'Agence immobilière du Crédit Mutuel peut vous accompagner tout au long de votre projet.





ACHAT EN VEFA : COMMENT S'ÉCHELONNE LE VERSEMENT DU PRIX ?

Les droits sur la construction, dans le cadre de la VEFA, vous sont transférés au fur et à mesure de son achèvement, le prix étant payé progressivement selon l'avancement des travaux. Pour un appartement ou une maison (avec garantie d'achèvement), les échéances sont les suivantes :



- 35 % à l'achèvement des fondations (y compris le dépôt de garantie payable à la réservation).
- 35 % à la mise "hors d'eau" (toiture posée).
- 25 % à l'achèvement de l'immeuble.
- 5 % à la remise des clés, acte concrétisant le transfert de propriété du bien construit. Ces 5 % peuvent être consignés en cas de contestation sur la conformité de la construction avec les prescriptions du contrat.

DE QUELLES GARANTIES BÉNÉFICIEZ-VOUS SUR L'ACHAT DANS LE NEUF QU'IL SOIT COLLECTIF OU INDIVIDUEL ?

GARANTIE	PORTÉE	DURÉE ⁽¹⁾
De parfait achèvement	Tout défaut signalé oblige l'entrepreneur à le réparer sans délai	1 an
Biennale de bon fonctionnement	Porte sur tout ce qui est dissociable de la construction, démontable et remplaçable sans détériorer le support	2 ans
Décennale	Concerne les désordres graves liés à l'immeuble : solidité, équipements mettant en cause l'habitabilité du logement	10 ans
Assurance dommages-ouvrage	Obligatoire pour le maître d'ouvrage, son mandataire ou le vendeur. Couvre les dommages relevant de la garantie décennale sans devoir attendre une décision de justice statuant sur les responsabilités de chacun	10 ans

⁽¹⁾ La durée des garanties est calculée à compter de la réception des travaux.



4 | LA FISCALITÉ

Quelles sont les taxes locales immobilières ?

	TAXE D'HABITATION	TAXE FONCIÈRE
Locaux concernés	Locaux affectés à l'habitation	Propriétés bâties et non bâties
Personnes concernées	L'occupant (propriétaire ou locataire, même à titre gratuit) au 1 ^{er} janvier de l'année d'imposition	Le propriétaire au 1 ^{er} janvier de l'année d'imposition (qu'il habite ou non le logement)
Exonérations et plafonnement	Divers cas concernant uniquement l'habitation principale : personnes âgées, invalides ou veuves, dont les revenus n'excèdent pas certains seuils, et personnes de conditions modestes (RSA, etc.)	Exonération de deux ans pour les immeubles neufs à usage d'habitation principale ou secondaire, occupés ou non par leur propriétaire (sous réserve de décision contraire pour la part communale) et autres cas d'exonération
Majoration	Majoration de 20 % possible, sur décision communale, pour les résidences secondaires situées en zones tendues (sauf cas de dégrèvement de majoration)	Non applicable
Réclamations	Jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle de la mise en recouvrement	Jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle de la mise en recouvrement

À ces taxes s'ajoutent, le cas échéant :

➡ La redevance de télévision, dont le recouvrement est adossé à la taxe d'habitation de la résidence principale ou, à défaut, porté sur l'avis d'imposition afférent à une autre habitation.

➡ La taxe spéciale d'équipement destinée à financer le réseau de transport public du "Grand Paris", due par tous les redevables des taxes foncières, de la taxe d'habitation et de la cotisation foncière des entreprises, dans les communes de la région Île-de-France.

Quels avantages fiscaux pour vos travaux ?

Voir l'encart travaux.



VOUS INVESTISSEZ DANS LA PIERRE

> L'IMMOBILIER LOCATIF PRÉSENTE DE NOMBREUX AVANTAGES

pour les investisseurs.

Mais qu'il s'agisse de diversifier ses placements, de constituer un capital, de préparer sa retraite ou transmettre à ses enfants, la prudence s'impose ! Voici nos conseils pour bien investir et surtout bien gérer votre future acquisition.

Quels sont les critères à prendre en compte pour un investissement locatif ?

Préparation de la retraite, diversification patrimoniale, transmission aux enfants : tels sont les objectifs auxquels permet de répondre l'investissement locatif. Faites une étude de marché sur le lieu où vous comptez investir : retenez les villes où la demande locative est forte, renseignez-vous sur le prix des loyers et les perspectives d'évolution de la ville (activité économique, population étudiante, etc.), privilégiez les programmes qui sont commercialisés à la fois en accession à la propriété et en investissement locatif, veillez à ne pas "surpayer" votre bien sous prétexte d'économies fiscales.

► Ne sous-estimez pas l'importance de la qualité du bien : la construction, l'emplacement (proximité des écoles, commerces et transports en commun) et les prestations sont des critères importants pour trouver un locataire, mais aussi lors de la revente du bien. Ils déterminent la rentabilité de votre investissement.

► Déterminez le montant mensuel d'épargne que vous pourrez consacrer à cette opération, en tenant compte des prêts qui arrivent à échéance prochainement.

► Enfin, calculez l'impact de votre investissement sur votre budget et votre fiscalité, en retenant des hypothèses de simulation prudentes.



1 | LES REVENUS FONCIERS

Quelles charges déduire ?

■ Les loyers tirés de la location nue de votre bien immobilier constituent des revenus fonciers. Vous devrez les déclarer ainsi que certains revenus accessoires ou recettes exceptionnelles (subventions, indemnités d'assurance, etc.).

■ Certaines charges payées durant l'année d'imposition sont déductibles :

- Les dépenses d'entretien et de réparation pour remise en état du bien, ne modifiant pas la nature, l'agencement ou l'équipement initial.
- Les dépenses d'amélioration des locaux d'habitation, à l'exclusion des travaux d'agrandissement ou de reconstruction.
- Les appels provisionnels de charges versés au syndic de copropriété et régularisés l'année suivante.
- Les dépenses supportées par le propriétaire pour le compte du locataire, lorsqu'elles ne lui ont pas été remboursées au 31 décembre de l'année de départ du locataire.

- Les intérêts et frais d'emprunts contractés pour l'acquisition, la construction ou la réalisation de travaux, sans limite de plafond ou de durée.
- Les frais réels de gérance et les rémunérations des gardiens ou concierges, ainsi que les dépenses de procédure.
- Les autres frais de gestion (correspondance et téléphone) couverts par un forfait de 20€ par local.
- Les primes d'assurance afférentes à l'immeuble ou au bail, quel que soit le risque couvert.
- Les impôts fonciers.



POURQUOI CRÉER UNE SCI ?

■ Une bonne formule pour la création et la transmission d'un patrimoine familial : la constitution d'une Société Civile Immobilière (SCI) pour détenir et gérer un immeuble permet de préserver l'unité et la stabilité du patrimoine en évitant les risques et inconvénients de l'indivision. Une fois la SCI constituée, celle-ci devient propriétaire de l'immeuble concerné. Les associés sont, pour leur part, propriétaires des parts sociales de cette société et assujettis à l'impôt sur le revenu.

■ Dans le cadre de la création d'une SCI familiale, la participation des enfants à la constitution du capital, dont le montant peut être très faible, notamment lorsque l'immeuble est financé par un emprunt remboursable par les loyers, facilitera à terme la transmission du patrimoine. En cas d'enfant mineur, il est conseillé de recueillir l'avis d'un notaire. Il est aussi possible, par exemple, de procéder à des donations de parts sociales échelonnées dans le temps pour bénéficier des abattements applicables aux droits de donation et de la règle fiscale de non-rapport après quinze ans.

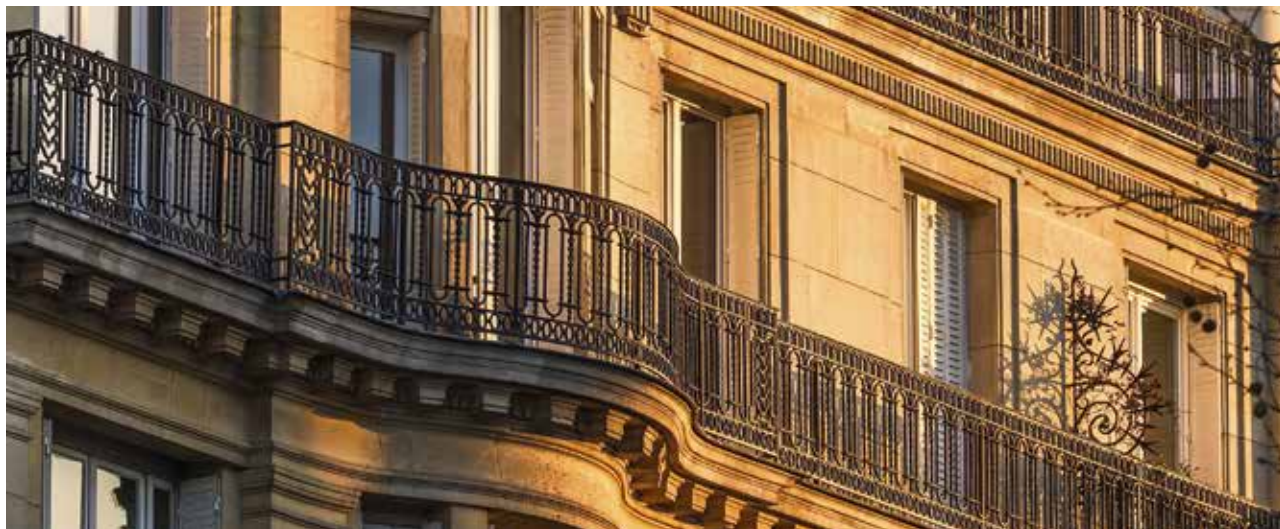
Puisque les statuts de la société peuvent organiser assez librement les règles de majorité aux assemblées et l'étendue des pouvoirs des gérants, les parents, même s'ils ne détiennent qu'une faible participation au capital, pourront garder le contrôle de la société. Ils peuvent également conserver tout ou partie des parts sociales en usufruit, en vue de s'assurer un complément de revenus pour leur retraite.

■ La SCI permet de réduire la charge fiscale de la transmission. Dans ce cas, c'est la valeur nette comptable réévaluée de l'actif immobilier qui détermine celle des parts (valeur du patrimoine, diminuée du passif constitué par les emprunts contractés par la SCI). À noter : cette disposition s'applique également aux biens détenus directement et transférés au donataire avec prise en charge de la dette.

Comme pour tout autre bien, vous pouvez donner des parts de SCI à vos enfants, tout en vous réservant l'usufruit. Vous en conservez ainsi les revenus (voir p. 46).

■ La fiscalité de la SCI : sauf option pour l'Impôt sur les Sociétés (IS), les SCI relèvent de l'impôt sur le revenu, et leurs associés personnes physiques sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers sur leur quote-part de revenus, au prorata de leurs droits sociaux. L'option pour l'IS présente des avantages, puisqu'elle permet de déduire les frais d'acquisition et les amortissements pratiqués sur l'immeuble en bénéficiant d'un taux d'imposition plus faible que la tranche la plus élevée du barème de l'impôt sur le revenu. Mais attention, l'option est irrévocable, entraîne la perte de l'exonération de plus-value après vingt-deux ans de détention et peut s'avérer contraignante lors de la revente de l'immeuble.

■ Les cessions de parts entraînent l'imposition de la plus-value éventuelle selon le régime des plus-values immobilières des particuliers. Elles sont soumises aux droits d'enregistrement au taux de 5 %.



Quel impact sur votre déclaration ?

■ Si le résultat (loyer/charges) fait ressortir un bénéfice, celui-ci s'ajoute à l'ensemble des revenus réalisés par le foyer pendant l'année, pour être imposé selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, ainsi qu'aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %. (La CSG est déductible, à hauteur de 5,1 %, du revenu global imposable de l'année de son paiement).

■ Si, à l'inverse, un déficit est constaté, il peut être déduit du revenu global à concurrence de 10 700 € (hors intérêts d'emprunt). La fraction du déficit excédant cette limite ou liée à des intérêts d'emprunt est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Dans le cas où vous avez imputé des déficits fonciers sur votre revenu global, sachez que si vous cessez de louer le bien avant le 31 décembre de la troisième année qui suit celle de l'imputation d'un déficit foncier sur le revenu global, l'administration fiscale remettra en cause cette imputation (sauf cas particuliers : licenciement, invalidité, décès, expropriation pour cause d'utilité publique, etc.) ; ces déficits n'étant alors imputables que sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

■ Le régime simplifié ou microfoncier permet aux propriétaires bailleurs dont le total des loyers encaissés dans l'année n'excède pas 15 000 € de bénéficier d'un abattement forfaitaire de 30 % (aucune autre charge n'est admise en déduction). Ce régime est applicable de plein droit, sauf option pour le régime réel d'impo-

sition (durée minimale de l'option pour le réel : trois ans, puis reconduction annuelle).

En sont exclus les propriétaires d'immeubles ouvrant droit à certains régimes spécifiques (Malraux, Scellier intermédiaire, Borloo neuf, Robien, Besson, etc.) et les détenteurs de parts de SCI (Société Civile Immobilière) ou de FPI (Fonds de Placement Immobilier) qui ne disposent pas de revenus fonciers procurés par des immeubles détenus en direct.

LOCATION DE VOTRE BIEN, LES POINTS DE VIGILANCE

Ne négligez pas :

- Le choix de votre locataire : pour assurer votre sécurité financière, veillez à ce que ses revenus soient au moins trois fois supérieurs au montant du loyer, charges comprises.
- Les garanties : telles que le versement d'un dépôt de garantie ou une caution.
- La rédaction du bail : ce dernier devra respecter un grand nombre de mentions obligatoires.
- Les documents à joindre au bail : là aussi, une liste rigoureuse est demandée.



2 | LES LOGEMENTS NEUFS OU ASSIMILÉS

Le nouveau dispositif Pinel

Quels principes ?

Afin de favoriser le développement des logements sociaux et pour remplacer le dispositif Duflot, ce dispositif en faveur de l'investissement locatif dans le secteur intermédiaire prend la forme d'une réduction d'impôt sur le revenu en faveur des contribuables qui :

- Acquièrent ou font construire, du 1^{er} septembre 2014 au 31 décembre 2016, des logements neufs ou assimilés qu'ils s'engagent à donner en location nue à usage d'habitation principale pendant une **durée modulable de 6 à 12 ans** à des personnes physiques autres que des membres du foyer fiscal, la **location à un ascendant ou à un descendant** étant possible.

- Les souscriptions de parts de SCPI réalisant des investissements éligibles ouvrent également droit à cette réduction d'impôt.

Quels engagements de location ?

Les contribuables peuvent opter pour un engagement minimal de location de six ou neuf ans (option irrévocable pour le logement concerné), à l'issue duquel une prorogation est possible pour une ou deux périodes triennales, portant ainsi au maximum à douze ans la durée de l'engagement de location. Ces aménagements de durée d'engagement sont également applicables aux SCPI.

Quels sont les biens éligibles ?

Sont éligibles à cette réduction d'impôt les investissements situés en zones A bis, A ou B1, présentant un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Dans la zone B2, le dispositif fiscal ne s'applique qu'aux logements faisant l'objet d'un agrément du préfet de région. Les logements de la zone C sont exclus du dispositif.

Sont concernés par cette réduction d'impôt :

■ Les logements acquis neufs ou en VEFA, les logements que le contribuable fait construire (VEFA : l'achèvement doit intervenir dans un délai de trente mois suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition. Construction : l'achèvement doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de l'obtention du permis de construire).

■ Les logements qui font ou qui ont fait l'objet, entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2016, de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf (au sens de la TVA immobilière).

■ Les logements acquis ne satisfaisant pas les conditions de décence et faisant l'objet de travaux de réhabilitation entre ces mêmes dates, réalisés par le vendeur ou l'acquéreur, permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs.

■ Enfin, les locaux affectés à un usage autre que l'habitation et qui font l'objet de travaux de transformation en logement, réalisés par le vendeur ou l'acquéreur.

Dans ces trois derniers cas, l'achèvement des travaux doit intervenir au plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local ou logement.

La réduction d'impôt est également accordée pour les souscriptions au capital initial ou aux augmentations de capital de SCPI, sous réserve que 95 % de la souscription soit investie dans un immeuble éligible.

Particularités de ce dispositif

Dans un souci de mixité sociale, la loi impose qu'au moins 20 % des logements soient acquis sans bénéfice de la réduction d'impôt dans un même immeuble comportant au moins cinq logements, sous peine d'amende à la charge des promoteurs.

Le dispositif Pinel est inclus dans le plafonnement global des niches fiscales (de 10 000 € en métropole ou de 18 000 € pour les investissements Pinel outre-mer).

Quelle réglementation thermique ?

Hormis certaines spécificités pour les investissements outre-mer, les logements neufs dont le permis de construire a été déposé à compter du 1^{er} janvier 2013 doivent respecter la RT 2012, réglementation thermique qui est entrée en vigueur à cette date (ou bénéficier du label BBC 2005 si le permis de construire est antérieur au 1^{er} janvier 2013). Pour les logements non soumis au respect de ces réglementations ou pour les logements rénovés, ils doivent justifier d'un certain niveau de performance énergétique.

Quels plafonds de loyers ?

Pendant toute la durée couverte par l'engagement de location, les loyers ne devront pas excéder les plafonds réglementaires (*voir tableau ci-dessous*). Ces plafonds de loyers peuvent faire l'objet d'une minoration par le préfet de région sur avis du comité régional de l'habitat. À ces plafonds de loyers, il est fait application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante, S étant la surface du logement : $0,7 + 19/S$. Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2. Par exemple, pour un logement de 40 m² situé en zone A bis, le plafond mensuel par m² sera de : $16,82 \times (0,7 + 19/40) = 19,76 \text{ €}$. Parallèlement, les locataires devront satisfaire à des conditions de ressources.

	PLAFONDS DE LOYER MENSUEL PAR M ² EN 2015
Zone A bis	16,82 €
Zone A	12,49 €
Zone B1	10,06 €
Zone B2	8,74 €

Zone A (comprend la zone A bis) : Paris et ses première et deuxième couronnes, le Genevois français et la Côte d'Azur.

Zone B1 : grande couronne parisienne, communes de plus de 250 000 habitants, communes avec des prix de l'immobilier élevés (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo), le pourtour de la Côte d'Azur, la Corse et les départements d'outre-mer.

Zone B2 : limites de l'Île-de-France, communes entre 50 000 et 250 000 habitants, zones frontalières ou littorales avec des prix de l'immobilier élevés.

Zone C : les territoires restants.



Quelles conditions de ressources pour vos locataires ?

RESSOURCES (REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE 2013) DES LOCATAIRES POUR LES BAUX CONCLUS EN 2015

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	ZONE A BIS	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2
Personne seule	36971€	36971€	30133€	27120€
Couple	55254€	55254€	40241€	36216€
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	72433€	66420€	48393€	43554€
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	86479€	79558€	58421€	52579€
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	102893€	94183€	68725€	61853€
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	115782€	105985€	77453€	69707€
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	12900€	11809€	8641€	7775€

Quel montant de réduction d'impôt ?

TAUX DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT EN FONCTION DE LA DURÉE DE L'ENGAGEMENT DE LOCATION

PÉRIODE D'ENGAGEMENT DE LOCATION	TAUX DE RÉDUCTION D'IMPÔT			PÉRIODE D'ENGAGEMENT DE LOCATION	TAUX DE RÉDUCTION D'IMPÔT		
	PAR AN	SUR LA PÉRIODE	AU TOTAL		PAR AN	Sur la période	AU TOTAL
6 ans	2%	12%	12%	9 ans	2%	18%	18%
Prorogation de 3 ans	2%	+ 6%	18%				
Nouvelle prorogation de 3 ans	1%	+ 3%	21%	Prorogation de 3 ans	1%	+ 3%	21%

Les taux de 12%, 18% et 21% sont majorés de 11% en cas d'investissements outre-mer, aboutissant à des taux globaux de 23%, 29% ou 32% dans ce cas.

La réduction est calculée, selon le cas, sur le prix de revient des logements, retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé à 5 500 €, ou sur 100 % du montant de la souscription aux parts de SCPI, et dans la limite d'un montant global annuel de 300 000 €. Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou des travaux de réhabilitation, ou de son acquisition si elle est postérieure. Elle est imputée à raison d'un sixième ou d'un neuvième de son montant total au titre de

chacune des années de l'engagement initial, puis à raison d'un tiers de son montant au titre de chacune des années de la ou des éventuelle(s) période(s) de prorogation.

La fraction de réduction d'impôt qui n'est pas utilisée une année ne peut être imputée sur l'impôt dû au titre des années suivantes.

Le contribuable peut bénéficier de la réduction d'impôt pour deux logements au titre de la même année d'imposition et/ou de la souscription aux parts de SCPI, dans la limite du plafond global annuel.



3 | LOCATION MEUBLÉE : QUEL STATUT ? QUELLE FISCALITÉ ?

Pour louer un logement meublé, il existe le statut fiscal de Loueur en Meublé Professionnel (LMP) ou Non Professionnel (LMNP). Les revenus sont soumis à l'impôt dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) et non pas dans celle des revenus fonciers.

► Les loueurs professionnels peuvent déduire les déficits éventuels du revenu annuel du foyer fiscal. Conditions : être inscrit au registre du commerce et tirer de cette activité au moins 23 000 € de recettes annuelles. Ces recettes doivent en outre excéder les autres revenus d'activité du foyer (salaires, pensions et rentes viagères, BIC, autres que ceux retirés de l'activité de location meublée, bénéfices non commerciaux, bénéfices agricoles, revenus de gérants majoritaires), une mesure transitoire jusqu'en 2016 étant prévue sur cette dernière condition.

Le bien peut être exonéré d'ISF si les loyers représentent plus de 23 000 € de recettes annuelles et si les revenus nets LMP excèdent 50 % des revenus professionnels (y compris les revenus LMP et hors pensions) à raison desquels le foyer fiscal est imposé. Le loueur professionnel peut également bénéficier dans certains cas d'une exonération des plus-values lors de la vente.

► Pour les loueurs non professionnels, les déficits sont en principe déductibles des revenus tirés de l'activité de location meublée non professionnelle des dix années suivantes.

► Les loueurs relevant du régime micro-BIC (recettes inférieures ou égales à 32 600 € HT) bénéficient d'un abattement forfaitaire fixé à 50 % de leurs recettes, mais en contrepartie, ils ne peuvent pas déduire de charges.

► Les Sociétés Civiles Immobilières (SCI) qui louent en meublé sont imposables de plein droit à l'impôt sur les sociétés.

Dispositif Censi-Bouvard, quels avantages ?

Ce dispositif prévoit, jusqu'au 31 décembre 2016, une réduction d'impôt en faveur des investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle (dans le cadre d'Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes – EHPAD –, de résidences avec services pour personnes âgées ou handicapées, de résidences pour étudiants ou de tourisme classées, d'établissements de santé dispensant des soins de longue durée).

► Le logement doit être neuf ou en l'état futur d'achèvement, ou il doit s'agir d'un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation, en vue de sa location meublée. Le propriétaire doit s'engager à louer le logement meublé pendant au moins neuf ans de manière effective et continue.

► La réduction d'impôt prévue est de 11 % du montant de l'investissement apprécié dans la limite de 300 000 € (soit une réduction d'impôt maximale de 33 000 €). L'avantage fiscal est réparti sur neuf années.



Les Dispositifs Pinel et Borloo ancien

DISPOSITIFS	PINEL (INVESTISSEMENTS RÉALISÉS ENTRE LE 1 ^{ER} SEPTEMBRE 2014 ET LE 31 DÉCEMBRE 2016 HORS SECTEUR GÉOGRAPHIQUE C) DEUX LOGEMENTS PAR AN	BORLOO ANCIEN (LOGEMENTS CONVENTIONNÉS AVEC L'ANAH; BAUX CONCLUS DEPUIS LE 1 ^{ER} OCTOBRE 2006)
LOGEMENTS CONCERNÉS		
Logements acquis neufs ou en VEFA	Oui	Oui
Logements construits par le contribuable	Oui	Oui
Logements vétustes acquis et réhabilités par le contribuable	Oui (réhabilitation également possible par le vendeur si aucune utilisation ou occupation du logement depuis l'achèvement des travaux)	Oui
Locaux affectés à un autre usage que l'habitation, acquis pour être transformés en logements par le contribuable	Oui (transformation également possible par le vendeur si aucune utilisation ou occupation du logement depuis l'achèvement des travaux)	Oui
Logements faisant l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA immobilière	Oui	Non
Logements anciens	Non	Oui, le bail ne peut être conclu avec une personne occupant déjà le logement (sauf renouvellement du bail)
Délai de réalisation des travaux de construction ou de transformation	Pour des travaux de réhabilitation ou de transformation en logement : achèvement au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local ou du logement ; Pour les constructions : trente mois suivant la date d'obtention du permis de construire ; Pour les investissements en VEFA : trente mois suivant la date de signature de l'acte authentique d'acquisition	Non

DISPOSITIFS	PINEL (INVESTISSEMENTS RÉALISÉS ENTRE LE 1^{ER} SEPTEMBRE 2014 ET LE 31 DÉCEMBRE 2016 HORS SECTEUR GÉOGRAPHIQUE C) DEUX LOGEMENTS PAR AN	BORLOO ANCIEN (LOGEMENTS CONVENTIONNÉS AVEC L'ANAH ; BAUX CONCLUS DEPUIS LE 1^{ER} OCTOBRE 2006)
CONDITIONS LOCATIVES		
Engagement de location nue à usage d'habitation principale du locataire	Engagement initial de 6 ans (prorogeable deux fois 3 ans) ou de 9 ans (prorogeable une fois 3 ans)	Durée de la convention : six ans (neuf ans en cas de travaux conventionnés en secteur intermédiaire)
Conditions de plafonds de loyers	Oui	Oui (prévues dans la convention conclue avec l'Anah)
Conditions de ressources du locataire	Oui	Oui
Location possible à un ascendant ou un descendant non-membre du foyer fiscal	Oui	Non
AVANTAGES FISCAUX		
Déduction forfaitaire	Non	30 % si location conventionnée du secteur intermédiaire 60 % si secteur social (45 % jusqu'à l'imposition des revenus 2008) 70 % si logement loué à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location ou de sa mise à disposition à des personnes défavorisées (secteur intermédiaire ou social)
Réduction d'impôt	Voir tableau p. 22	Non
Déficit imputable sur le revenu global	10700€ (hors déduction des dépenses de travaux retenues pour le calcul de la réduction)	10700€



4 | GÉRER VOTRE BIEN

Choix du locataire : les précautions à prendre

En location directe, vous devez sélectionner votre locataire. Premières pièces à exiger : les justificatifs de revenus (trois dernières fiches de paie et dernier avis d'imposition). Pour assurer votre sécurité financière, veillez à ce que ceux-ci soient au moins trois fois supérieurs au montant du loyer, charges comprises.

Demandez des garanties

■ Le versement d'un dépôt de garantie à la signature du bail est conseillé. Il permettra, le cas échéant, de couvrir des sommes à la charge du locataire dont celui-ci pourrait être redevable à l'expiration du bail (frais de remise en état des locaux, loyers

impayés, etc.). Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder un mois de loyer sans les charges. Il ne peut être révisé ni en cours de bail ni lors du renouvellement du bail.

■ Autre garantie, la caution. Un proche, voire une banque, se porte garant pour le paiement du loyer et des charges. Si c'est une personne physique, celle-ci doit disposer des moyens de son engagement (revenus, patrimoine, accord du conjoint, etc.). En cas de non-paiement des loyers, un investissement locatif peut très vite devenir source d'ennuis financiers et juridiques. Prenez par conséquent vos précautions avant de vous lancer dans la gestion en direct de votre bien.



COMMENT RÉDIGER LE BAIL ?

Les baux d'habitation sont régis par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 pour toutes les locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte (professionnel et habitation principale), à l'exclusion des locaux meublés, des locations saisonnières, des résidences secondaires, des locaux loués à des personnes morales, des logements sociaux, etc. Ils doivent impérativement être rédigés en respectant certaines mentions obligatoires.

■ Le bail doit notamment préciser les points suivants :

- Le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.
- La date à laquelle le locataire dispose du logement et la durée du bail.

Le contrat est conclu pour une durée minimale de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique ou une société civile familiale, ou pour une durée de six ans au minimum si le bailleur est une personne morale.

Toutefois, dans certaines conditions très restrictives, le bailleur personne physique ou SCI familiale peut réduire cette durée ;

- La description des locaux (cave, grenier, box, cour, etc.) et l'énumération des parties communes.
- La destination des lieux loués (habitation seule ou avec exercice d'une activité professionnelle).
- Le montant, la périodicité du loyer et les conditions de sa révision.
- Le montant du dépôt de garantie, obligatoirement limité à un mois de loyer, sans les charges.

■ Le renouvellement du bail intervient de plein droit à son expiration. Vous ne pouvez y faire obstacle, sauf dans deux cas :

- Pour un motif sérieux et légitime, comme le non-paiement des loyers.
- Pour habiter le logement ou pour le vendre. Le congé doit alors être donné au moins six mois avant la fin du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier (il est conseillé de faire délivrer les congés par huissier).

■ En cas de congé pour vente, le locataire a un droit de préemption, et le congé doit préciser le prix et les conditions de la cession. En principe, le locataire a deux mois pour exercer ce droit.

Documents à joindre au bail

Certains documents sont à joindre au bail, notamment un état des lieux, des extraits du règlement de copropriété, la justification de la rémunération de l'intermédiaire immobilier (le cas échéant), l'attestation d'assurance contre les risques locatifs, que le locataire doit obligatoirement souscrire et un document informant le locataire sur les moyens de réception des services de télévision. Un dossier de diagnostic technique fourni par le bailleur doit être également annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et ce, y compris pour les locaux meublés, les locations à caractère saisonnier et les logements de fonction. Il doit comprendre un état des risques naturels et technologiques (dans les zones concernées par un risque naturel, technologique ou sismique), le constat de risque d'exposition au plomb et le diagnostic de performance énergétique. En outre, un diagnostic amiante doit être tenu à disposition du locataire.



Le rôle de l'administrateur de biens

L'administrateur de biens est un gestionnaire d'immeubles pour le compte de propriétaires qui l'ont mandaté à cet effet. Sa mission consiste à rechercher des locataires, à rédiger les baux et à gérer les immeubles : encaissement et révision des loyers et charges, contrats d'entretien, assurances, renouvellement des baux et gestion des contentieux.

Il est rémunéré sous forme d'honoraires libres (de 6 à 10 % du montant annuel des loyers en général). Vous pouvez déduire vos frais réels de gérance de vos revenus fonciers.

Comment se prémunir contre les loyers impayés ?

L'assurance loyers impayés

Vous pouvez vous garantir contre ce risque en souscrivant une assurance directement auprès d'un assureur ou par l'intermédiaire de l'administrateur de biens. La prime d'assurance, de l'ordre de 3 à 5 % du loyer en général, charges comprises, est déductible de vos revenus fonciers (les bailleurs de logements conventionnés bénéficient d'un crédit d'impôt). Attention : l'étendue de la couverture varie selon les formules. Ce contrat peut proposer, outre l'indemnisation en cas de loyers impayés :

- Une indemnisation pour détériorations immobilières, complétée par une indemnité souvent égale à deux mois de loyer en cas d'impossibilité de relouer votre logement durant la période des travaux.
- Une prise en charge des frais de contentieux.

La Garantie universelle des Risques Locatifs (GRL)

Les propriétaires-bailleurs du parc privé peuvent bénéficier de ce dispositif de garantie des loyers impayés, sous certaines conditions. La GRL prend en charge :

- Les impayés de loyers et de charges pendant toute la durée du bail, dans la limite de 70 000 €, frais de contentieux inclus.
- Les détériorations constatées au départ du locataire (dans la limite de 7 700 € pour un logement nu). L'assureur applique une franchise égale au montant du dépôt de garantie, après déduction des frais non pris en charge par le contrat d'assurance, notamment les frais d'entretien, et d'un taux de vétusté.

• À SAVOIR •

Vous devez exiger de votre locataire la souscription d'une **assurance habitation** couvrant les risques locatifs (dégât des eaux, incendie, explosion) avant la signature du bail. Demandez l'attestation d'assurance tous les ans à la date anniversaire du bail.

LES LOGEMENTS VACANTS

Une taxe sur les logements vacants est perçue dans certaines communes de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant. Elle frappe les logements inhabités et vides de meubles dont la vacance, effective depuis un an au moins, résulte d'une décision délibérée du propriétaire ou de l'usufruitier. Son taux est fixé à 12,5 % de la valeur locative foncière brute la première année, puis à 25 % à partir de la deuxième année. Pour ne pas être considérée comme vacante, la durée d'occupation du logement doit être supérieure à 90 jours consécutifs au titre d'une année.

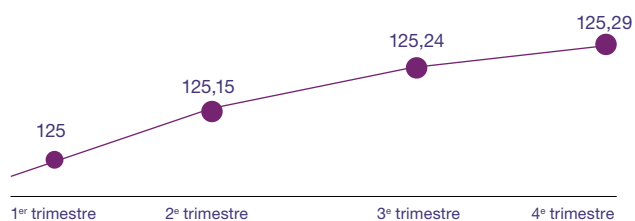


Comment fixer le loyer ?

Actuellement, le loyer initial est libre. La révision annuelle du loyer doit être prévue dans le bail. À l'échéance du bail, si le bailleur ne donne pas congé, le bail est reconduit tacitement et le loyer révisé selon les conditions prévues dans le bail. Toutefois, si à l'expiration du bail, le propriétaire considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut, sous certaines conditions, pour le renouvellement du bail, proposer une augmentation de loyer en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Depuis septembre 2014, la loi ALUR a établi un plafonnement des loyers dans les zones tendues où il existe un déséquilibre important entre l'offre et la demande. Les loyers ne peuvent pas dépasser de plus de 20 % un loyer médian de référence fixé par le préfet. En 2015, ce dispositif est mis en place à Paris à titre expérimental. Par la suite, d'autres agglomérations pourront adopter ces mesures si elles sont prêtes.

NOUVEL INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS

La révision annuelle du loyer ne peut excéder la variation annuelle de l'indice de référence des loyers. Il correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers. Cet indice, qui est publié par l'Insee, s'établit comme suit pour l'année 2014 :





Logement décent: qu'est-ce que la loi SRU ?

La loi SRU du 6 juillet 1989 modifiée précise que le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent. Les caractéristiques de ce logement, dont les principales figurent ci-dessous, ont été précisées par un décret du 30 janvier 2002 : il doit être clos et couvert, avec un gros œuvre en bon état d'entretien et de solidité, une absence de risques pour la santé et la sécurité des locataires, des installations d'électricité, de gaz et de chauffage conformes aux normes de sécurité et en bon état de fonctionnement :

■ Il doit comporter une installation de chauffage ainsi que des installations sanitaires et de cuisine répondant à des normes minimales.

■ Il doit disposer d'au moins une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à **9 m²** et une hauteur sous plafond égale à **2,20 m**, soit un volume habitable au moins égal à **20 m³**. Si ces conditions ne sont pas remplies, le locataire est en droit de demander la mise en conformité du logement sans que sa demande ne porte atteinte à la validité du contrat.

Si le bailleur n'y procède pas, le juge saisi par le locataire prescrit les travaux nécessaires et, à défaut d'exécution, peut réduire le montant du loyer.

• À SAVOIR •

Suite au vote de la loi ALUR, la GRL est remplacée, pour les baux signés à compter du 1^{er} janvier 2016, par une Garantie Universelle des Loyers (GUL), ouverte à l'ensemble du parc locatif privé pour couvrir les risques d'impayés locatifs, dans la limite du loyer de référence du secteur.

Cette garantie n'est pas obligatoire, sera gratuite, garantira le paiement du loyer dans la limite d'un loyer de référence fixé localement, et pourra être remplacée par une caution. Le bailleur pourra souscrire une assurance loyers impayés pour la part du loyer excédant le loyer médian.

TAXE SUR LES LOYERS ÉLEVÉS DES MICRO-LOGEMENTS

Afin d'inciter les propriétaires bailleurs à réduire le montant des loyers des logements de moins de 14 m², les loyers perçus à compter du 1^{er} janvier 2012 sont assujettis à une taxe annuelle. Cette mesure concerne les locations nues ou meublées pour une durée minimale de neuf mois, situées dans les communes des zones géographiques qui présentent un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements (zone A*).

Le montant de la taxe est déterminé en fonction de l'écart entre le montant du loyer mensuel perçu (hors charges) et la valeur d'un loyer mensuel de référence, qui est fixé à 41,61 €/m² de surface habitable.

Le taux de la taxe est établi en fonction de l'écart constaté entre le loyer perçu et le loyer de référence, et s'applique sur le montant des loyers perçus au cours de l'année civile. La déclaration et la perception de cette taxe suivent les mêmes règles que celles de l'impôt sur le revenu.

ÉCART ENTRE LE MONTANT DU LOYER MENSUEL (CHARGES NON COMPRISES) ET LE LOYER MENSUEL DE RÉFÉRENCE	TAUX DE LA TAXE
< 15 %	10 %
≥ 15 % et < 30 %	18 %
≥ 30 % et < 55 %	25 %
≥ 55 % et < 90 %	33 %
≥ 90 %	40 %

* Principalement Paris et sa deuxième couronne, certaines communes de la Côte d'Azur et du Genevois français.





VOUS FINANCEZ VOTRE PROJET

> LOGEMENT OU INVESTISSEMENT,

l'heure est venue de financer votre projet. Dans ce domaine, les possibilités sont variées et le meilleur financement réside parfois dans la combinaison de plusieurs options. Tour d'horizon des différentes solutions à votre disposition.

L'apport personnel: pourquoi, comment ?

Un apport personnel est recommandé afin de :

- Faire face à tous les frais d'acquisition.
- Réduire la charge de remboursement.
- Obtenir un taux de crédit plus intéressant.

Cet apport peut provenir :

- De votre épargne personnelle.
- D'une donation ou d'un héritage.
- De la vente de biens.
- De sommes débloquées d'un PEE (Plan d'Épargne d'Entreprise) si vous avez accès à un système d'intéressement ou de participation par votre employeur.

Comment évaluer votre capacité d'endettement ?

Une fois votre apport personnel déterminé, l'évaluation de votre capacité de remboursement doit tenir compte de la durée souhaitée de l'emprunt.

Un calcul à adapter en fonction de la prise en considération de vos revenus, mais aussi de toutes vos charges (remboursement d'autres prêts, pensions alimentaires, etc.), y compris les charges futures liées à l'acquisition :

- Pour la résidence principale : les impôts locaux (taxe foncière et taxe d'habitation), les charges de copropriété et, éventuellement, une assurance habitation plus élevée.
- Pour une résidence locative : les taxes et les charges.
- La préservation de votre mode de vie (budget loisirs, équipements, etc.).

La capacité de remboursement est estimée à environ **30 % des revenus nets** (tous emprunts confondus), une évaluation à préciser avec votre conseiller en fonction de votre situation personnelle.



Le prêt à taux zéro (PTZ)

La loi de finances 2015 assouplit les conditions d'octroi du PTZ en le recentrant sur les ménages les plus modestes et les zones les moins urbanisées.

Quel logement financer ?

Logement neuf (il s'agit d'un logement qui n'a jamais été occupé) :

- Construction d'une maison individuelle, de ses annexes et garages, avec ou sans achat de son terrain.
- Achat d'un logement terminé ou en cours de réalisation et travaux de finition en vue de sa première occupation.
- Achat d'un logement existant accompagné de travaux d'extension, sous réserve que la surface habitable soit supérieure à la surface du logement préexistant (cette opération est assimilée à du neuf au sens de l'article 257 du CGI).

Logement ancien

- Logement ancien issu du parc HLM : le logement doit être situé en métropole ou dans un département d'outre-mer.
- Acquisition d'un logement ancien accompagné de travaux de réhabilitation représentant au moins 25 % du prix total d'opération, s'il est situé dans une commune rurale figurant sur une liste limitative d'environ 6 000 communes.

Comment en bénéficier ?

Le PTZ concerne toute personne qui achète un logement pour en faire sa résidence principale (dans le délai d'un an suivant la déclaration d'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement). Il ne faut pas avoir été propriétaire de son logement pendant les deux ans précédant l'offre de prêt. Le PTZ est obligatoirement complété par un autre prêt habitat. Il ne peut être obtenu qu'un PTZ par opération. Le montant du PTZ dépend notamment :

- Du nombre de personnes qui occuperont le logement à titre de résidence principale.

- Des revenus du foyer.
- Du coût de l'opération.
- De la localisation du bien : zones A, B1, B2, C (zones Pinel).
- De l'appartenance initiale du logement ancien au patrimoine immobilier d'un organisme HLM ou d'une société d'économie mixte.
- La durée de remboursement du PTZ est fonction du revenu fiscal de référence (RFR) du ménage (RFR 2013 pour les prêts accordés en 2015), mais aussi de :

- La composition de la famille.
- La localisation du bien.

Elle s'échelonne de 12 à 25 ans selon les revenus du foyer, avec cinq profils de remboursement différents.

Les revenus les plus modestes bénéficient des durées les plus longues ainsi que, dans certains cas, d'un différé partiel (mais pas de différé total).

Compte tenu de la complexité du dispositif, n'hésitez pas à vous renseigner auprès de votre conseiller pour optimiser le montant de votre PTZ en fonction de votre situation.

QU'EST-CE QUE LE REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE ?

Le revenu fiscal de référence figure sur votre avis d'imposition. Il s'entend du revenu net imposable (y compris les plus-values sur valeurs mobilières), de certains revenus exonérés (distributions effectuées par des FCPR, SCR, etc.) et de certaines déductions (cotisations PERP, abattement de 40 % sur les dividendes, etc.). Le revenu fiscal de référence est un élément déterminant pour l'obtention de certains prêts réglementés et pour l'obtention des exonérations ou dégrèvements aux taxes locales immobilières (voir p. 15).

PRÊT PTZ : TABLEAU DES PLAFONDS DE RESSOURCES SELON ZONES GÉOGRAPHIQUES ⁽¹⁾

NOMBRE DE PERSONNES DESTINÉES À OCCUPER LE LOGEMENT	ZONE A (*)	ZONE B1 (**)	ZONE B2	ZONE C
1	36 000 €	26 000 €	24 000 €	22 000 €
2	50 400 €	36 400 €	33 600 €	30 800 €
3	61 200 €	44 200 €	40 800 €	37 400 €
4	72 000 €	52 000 €	48 000 €	44 000 €
5	82 800 €	59 800 €	55 200 €	50 600 €
6	93 600 €	67 600 €	62 400 €	57 200 €
7	104 400 €	75 400 €	69 600 €	63 800 €
8 et plus	115 200 €	83 200 €	76 800 €	70 400 €

(1) Zones définies dans le cadre de la loi Pinel.

Zone A (comprend la zone A bis) : Paris et ses première et deuxième couronnes, le Genevois français et la Côte d'Azur.

Zone B1 : grande couronne parisienne, communes de plus de 250 000 habitants, communes avec des prix de l'immobilier élevés (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo), le pourtour de la Côte d'Azur, la Corse et les départements d'outre-mer.

Zone B2 : limites de l'Île-de-France, communes entre 50 000 et 250 000 habitants, zones frontalières ou littorales avec des prix de l'immobilier élevés.

Zone C : les territoires restants.

**CONSEILS**

Calculer votre droit
au prêt à taux zéro
sur creditmutuel.fr



Les autres prêts aidés

■ Le Prêt Conventionné (PC)

Accordé pour la construction ou l'acquisition d'un logement neuf ou ancien, il permet, sans plafond de revenus, un financement jusqu'à 100 %, sous réserve de respecter les normes minimales de surface et d'habitabilité.

Il donne aussi la possibilité de financer l'agrandissement d'un logement ou des travaux d'amélioration dans un bien datant de plus de dix ans.

■ Le Prêt à l'Accession Sociale (PAS)

Soumis à conditions de ressources, contrairement au PC, il bénéficie de la garantie du Fonds de Garantie à l'Accession Sociale. Si vous avez droit à un PC ou à un PAS (non cumulables), vous pouvez peut-être, sous certaines conditions de ressources, bénéficier de l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

■ **Le Prêt Épargne Logement** est un prêt consenti à un taux connu d'avance, en fonction des intérêts acquis suite à une épargne préalable sur un Plan Épargne Logement (PEL) ou sur un Compte Épargne Logement (CEL) et de la durée de remboursement

(plus la durée est courte, et plus le montant du prêt est important). Ce prêt permet le financement de votre résidence principale ou celle de votre locataire. Les PEL ouverts depuis le 1^{er} mars 2011 sont soumis à des règles modifiées, notamment en ce qui concerne les conditions d'obtention et le montant de la prime d'État lorsqu'un prêt est demandé pour une acquisition. L'obtention de la prime d'État n'est possible que si le Prêt Épargne Logement souscrit est d'un montant supérieur à 5 000 €. Le montant de la prime est majoré si le bien répond aux normes de performance énergétique en vigueur : 1 525 €, contre 1 000 € dans le cas contraire.

LE PRÊT 1 % LOGEMENT

Ce dispositif est accessible aux employés d'entreprises de plus de dix salariés. Un organisme collecteur accorde le prêt en fonction des ressources de l'emprunteur et de la valeur du bien acheté. L'obtention d'un prêt 1 % logement nécessite l'accord de l'employeur.



Les prêts bancaires classiques

➤ Ces prêts sont accessibles à tous, sans aucune condition réglementaire.

Ils vous permettent de financer :

- L'acquisition d'un terrain à bâtir.
- La construction d'une maison individuelle.
- L'acquisition d'une résidence principale ou secondaire (neuve ou ancienne).
- L'acquisition d'un bien immobilier destiné à la location.
- La réalisation de travaux immobiliers de toute nature.

➤ Très souples, ces prêts permettent, sous réserve du respect d'un certain nombre de conditions :

- La modulation du montant des échéances à la hausse ou à la baisse.
- Le report de l'amortissement du capital pour un nombre déterminé d'échéances.
- Une charge de remboursement constante grâce au lissage avec des prêts réglementés.
- Le différé d'amortissement du capital durant la construction ou la VEFA.
- La création de paliers sur certains prêts en fonction des variations prévisibles de revenus et de charges.

➤ Les prêts à taux fixe

Le taux fixé au moment de la mise en place de votre prêt est garanti pendant toute sa durée. La mensualité et la date d'échéance sont connues dès la souscription du crédit.

➤ Les prêts à taux révisable

Si vous recherchez un financement qui s'adapte à l'évolution des taux de marché, vous pouvez envisager ce type de prêt.

Pour vous aider dans votre choix, les banques se sont engagées à fournir aux clients une explication précise de la définition de l'index choisi et de son mode de révision, ainsi que plusieurs simulations de variation de cet index et de son incidence sur le montant et/ou la durée des remboursements (et donc le coût du prêt). Ces prêts peuvent bénéficier de la faculté de passer à taux fixe à tout moment et, lorsqu'ils sont capés, d'un taux plafond et d'un taux plancher garantis qui limitent la variation du taux.

➤ Le crédit in fine

Adaptée aux projets locatifs, cette formule est l'association d'un prêt dont les intérêts pourront être déduits dans le cadre des revenus fonciers et d'un contrat d'assurance-vie (qui garantit le prêt), souscrits pour des durées identiques. Au terme du prêt, le capital est remboursé grâce à l'épargne constituée en parallèle.

Quel financement pour la revente d'un bien ?

Vous êtes déjà propriétaire, mais vous souhaitez acquérir rapidement un nouveau logement et mettre en vente celui que vous possédez ? Le montant du crédit relais sera déterminé en fonction de la valeur du logement mis en vente, déduction faite des éventuels crédits en cours. Il peut être souscrit pour une durée d'un an renouvelable et jusqu'à deux ans au total. L'opération pouvant se révéler coûteuse et le délai de vente parfois long, une juste estimation de la valeur du bien mis en vente par plusieurs professionnels est indispensable.

Le financement des travaux

Réparations importantes, travaux d'électricité, de chauffage... Les dépenses engagées dans un appartement ou une maison peuvent être très lourdes.

Pensez à prévoir ces travaux lorsque vous établirez votre plan de financement avec votre conseiller.

Pour tout savoir sur la manière de financer vos travaux, consultez notre encart détachable.





Quelles garanties obligatoires liées au prêt immobilier ?

Tout crédit à l'habitat implique de la part de la banque une demande de garantie afin de faire face à l'insolvabilité ou à la défaillance de l'emprunteur. Indépendante ou non de l'acte d'acquisition, elle est généralement constituée par acte notarié. Le choix de cette garantie dépend principalement du coût de celle-ci et de la nature de l'opération.

L'hypothèque conventionnelle

Elle est possible pour garantir tout type d'opération (construction, travaux ou acquisition). Sous réserve des droits du créancier hypothécaire, elle vous laisse libre d'exercer un certain nombre de droits sur le bien. Les frais de l'hypothèque comprennent des impôts et taxes, ainsi que la rémunération du notaire, dont le taux est dégressif.

Le Privilège de Prêteur de Deniers (PPD)

Le PPD est la sûreté réelle retenue lorsque le prêt est destiné à financer l'acquisition d'un bien immobilier ancien ou neuf achevé. En aucun cas, il ne peut garantir un crédit pour travaux. Son coût est inférieur à celui de l'hypothèque, car il est exonéré de la taxe de publicité foncière.

Une formule souple : la caution

Votre banque peut vous proposer la garantie d'un organisme de cautionnement mutuel, moyennant le versement d'une commission de caution et, le cas échéant, d'une participation au fonds mutuel de garantie de cet établissement.

Les mutuelles professionnelles peuvent également se porter garantes pour vous.

Cette formule est souvent moins coûteuse qu'un privilège de prêteur de deniers ou qu'une hypothèque, notamment en cas de revente rapide ou de remboursement anticipé du crédit.

Quelles assurances pour votre prêt immobilier ?

Contracter un prêt immobilier représente un engagement de plusieurs années, au cours desquelles de nombreux événements peuvent survenir. Pour y faire face, votre prêt immobilier doit être couvert par certaines garanties.

L'assurance Décès/PTIA – Invalidité – Incapacité de travail

L'assurance souscrite par un ou plusieurs emprunteurs couvre les risques de décès et perte totale et irréversible d'autonomie, d'invalidité permanente totale ou partielle et d'incapacité temporaire totale de travail, aux conditions acceptées par l'assureur, généralement jusqu'au 31 décembre de l'année du 65^e anniversaire. Certains contrats permettent de bénéficier ensuite, sous conditions, d'une couverture en "décès seul".

Option perte d'emploi

Elle prend en charge une partie de vos remboursements de crédit en cas de perte de votre emploi. Cette garantie doit être souscrite à la mise en place du prêt.

L'information et le choix de l'emprunteur

Afin de permettre au souscripteur de comparer les offres, la banque remet une fiche standardisée d'information aux clients qui demandent une assurance pour un crédit immobilier. Cette fiche doit être utilisée également par les assureurs et les courtiers.

➡ La loi Lagarde donne à l'emprunteur la possibilité de souscrire une assurance emprunteur auprès de l'assureur de son choix, à la condition que cette dernière présente des garanties au moins équivalentes à celles proposées par la banque. Le choix d'une assurance individuelle ne peut donner lieu à perception de frais ou à majoration du taux. Depuis le 26 juillet 2014, la loi Hamon permet à l'assuré de résilier son contrat dans un délai de douze mois à compter de la signature de l'offre de prêt. Cette demande est soumise à l'accord du prêteur, après examen des garanties offertes par le contrat qui est proposé en substitution.

Quel que soit votre contrat d'assurance de prêt, lisez-le attentivement. Vérifiez par exemple :

➡ S'il prend en charge le remboursement de la totalité des échéances de prêt en cas d'arrêt de travail, en cas d'impayés, ou encore si certaines activités ne sont pas couvertes.

➡ Les exclusions : soit générales, soit celles indiquées par l'assureur après examen de votre situation personnelle.

➡ Si la cotisation est fixe pendant toute la durée du prêt ou si elle évolue en fonction de l'âge du souscripteur.

QUELS SONT LES DOCUMENTS À FOURNIR POUR TOUTE DEMANDE DE PRÊT ?

- Quel que soit le type de prêt :
 - ➡ Bulletins de salaire des trois derniers mois et dernier avis d'imposition.
- Pour le prêt à taux zéro, le prêt PAS et certains prêts aidés :
 - ➡ Avis d'imposition des revenus de l'année N-2.
- Pour un achat neuf :
 - ➡ Contrat de réservation, compromis ou promesse de vente.
- Pour un achat de terrain :
 - ➡ Compromis ou promesse de vente.
- Pour une construction :
 - ➡ Devis, plans, permis de construire.
 - ➡ Certificat de propriété du terrain.
 - ➡ Contrat de construction de maison individuelle, contrat d'entreprise, contrat d'architecte.
- Pour un achat ancien :
 - ➡ Compromis ou promesse de vente, ou attestation notariée.
- Pour des travaux :
 - ➡ Devis, plans, permis de construire le cas échéant.
 - ➡ Certificat de propriété ou bail.



REVENDEUR ET TRANSMETTRE

> VENDRE UN BIEN IMMOBILIER OU LE TRANSMETTRE

à des proches présente
des incidences légales et fiscales.
Tenez-en compte pour prendre
la décision la plus adaptée
à votre situation.

1 | REVENDEUR SON BIEN

Une estimation juste de la valeur du bien par rapport au marché
environnant est indispensable pour le revendre dans de bonnes
conditions ou plus rapidement.

Dans ce but, il est prudent de vous adresser à un professionnel
(notaire, agent immobilier ou expert). Et si la vente du bien génère
une plus-value, il faut penser à sa fiscalité.

Mettre en vente soi-même ou via un agent immobilier ?

Vendre votre bien par vous-même

Au-delà du bouche-à-oreille, vous pouvez passer des petites
annonces dans les journaux et les revues spécialisées, mais aussi
utiliser Internet.

► L'avantage : vous vous adressez à des particuliers qui sont
persuadés de faire des affaires en évitant le recours à un intermé-
diaire.

► L'inconvénient : pour vendre son bien soi-même, il faut dispo-
ser de beaucoup de temps (annonces, rendez-vous, visites, etc.)
et être très au fait du marché de l'immobilier.



Avoir recours à un agent immobilier

Véritable intermédiaire entre le vendeur et l'acheteur, l'agent immobilier se charge aussi :

- De la publicité.
- Des visites.
- De la vérification de l'état du bien et de l'estimation des travaux à prévoir.

Choisir une agence immobilière à proximité de chez soi semble être un bon choix :

- Elle connaît le marché local, vous aide à évaluer votre logement et à l'estimer au juste prix, vous permettant ainsi de le vendre plus rapidement.
 - Elle prépare le descriptif.
 - Elle fait passer les annonces nécessaires dans la presse et sur Internet.
 - Elle renseigne les acquéreurs potentiels.
 - Elle joue un rôle d'intermédiaire lors de la négociation.
 - Elle établit éventuellement la promesse de vente, puis fait le nécessaire pour que celle-ci se transforme en acte notarié définitif.
- Les commissions des agences sont libres (environ 6 % de la valeur du bien). Pour mener à bien sa mission, l'agence immobilière vous demandera de signer un mandat, contrat passé entre le propriétaire et l'agence qui autorise celle-ci à mettre en vente le bien à des conditions fixées dans ce cadre.

Les agences proposent des mandats simples et des mandats d'exclusivité.

- **Mandat simple** : vous pouvez mettre votre logement en vente dans plusieurs agences simultanément ou vendre vous-même directement votre logement.
- **Mandat d'exclusivité** : vous êtes lié, pour une durée que vous aurez déterminée, à une seule agence. Ce mandat vous interdit de vendre par vous-même pendant la durée du mandat signé avec l'agence, sauf à verser à l'agence immobilière une indemnité égale à la commission mentionnée dans le contrat.

À vous de choisir la solution qui vous convient le mieux, tout en sachant qu'il est plutôt déconseillé de multiplier les mandats.

- **Prenez votre temps** : il vaut mieux vendre son bien avant d'en acheter un nouveau, ce qui permet de choisir son futur logement dans les meilleures conditions.
- **Renseignez-vous** sur la manière dont l'acheteur va s'acquitter du prix : recours ou non à un emprunt bancaire, etc.

Enfin, lorsque vous décidez de vendre votre appartement ou votre maison, regardez votre logement avec un œil critique. En réalisant quelques travaux de rafraîchissement avant de mettre en vente, vous mettrez en valeur le potentiel de votre bien pour un coût modique.

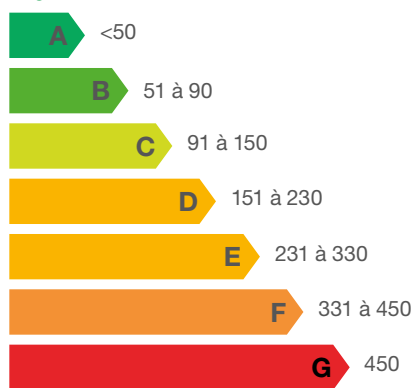


Quels certificats et diagnostics sont obligatoires ?

Ces dernières années, plusieurs lois et décrets sont parus, obligeant un propriétaire qui souhaite vendre son logement à fournir à l'acquéreur un certain nombre de certificats (voir tableau p. 10). Sans ces certificats, la vente ne peut être conclue. La performance énergétique des biens immobiliers figure sur les annonces de location ou de vente.

CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE (EN KWH/M²)

Logements économes



Logements énergivores

Quelle fiscalité en cas de revente ?

Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession à titre onéreux d'immeubles par les particuliers dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé sont soumises à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

Opérations concernées

Sont concernées par l'impôt sur les plus-values les cessions d'immeubles bâtis ou non (constructions ou terrains), les cessions de droits immobiliers (usufruit, nue-propriété, servitudes), ainsi que les plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux (vente, échange, partage, apport en société, etc.).

Cas d'exonérations

- La résidence principale.
- Les biens détenus depuis plus de vingt-deux ans (au titre de l'impôt sur le revenu) ou trente ans (au titre des prélèvements sociaux), compte tenu de l'abattement progressif applicable aux cessions réalisées à compter du 1^{er} septembre 2013.

La première cession d'un logement qui n'est pas la résidence principale du cédant, lorsque ce dernier n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des quatre années précédant la cession. Le prix de cession doit être réemployé dans l'acquisition ou la construction de sa nouvelle résidence principale, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la cession.

Les biens faisant l'objet d'une expropriation suite à une déclaration d'utilité publique.

La cession de la première résidence par un non-résident ressortissant de l'espace économique européen⁽¹⁾⁽²⁾ (exonération plafonnée à 150 000 € de plus-value nette imposable pour les cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2014).

La cession par certains titulaires de pensions de vieillesse ou titulaires de la carte d'invalidité.

La cession réalisée directement ou indirectement par les particuliers au profit d'un organisme en charge du logement social entre le 1^{er} janvier 2014 et le 31 décembre 2015.

La cession d'un bien qui constituait la résidence principale d'une personne âgée résidant en maison de retraite ou foyer d'accueil. La cession doit intervenir dans un délai inférieur à deux ans suivant l'entrée du cédant dans l'établissement.

Ce dernier doit respecter des conditions de ressources et ne pas être assujéti à l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF).

Les immeubles dont le prix de vente n'excède pas 15 000 €.

Certains échanges après remembrement.

Comment déterminer la plus-value ?

Calcul de la plus-value brute

La plus-value brute est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition.

• **Prix de cession** : prix stipulé dans l'acte, majoré des charges et indemnités au profit du vendeur et diminué des frais de vente qu'il a acquittés (commission de vente, frais de certification et de diagnostics obligatoires, indemnités d'éviction, honoraires d'architecte pour les études de travaux permettant d'obtenir un accord préalable à un permis de construire, frais engagés par le vendeur en vue d'obtenir la mainlevée d'une hypothèque portant sur l'immeuble cédé).

• **Prix d'acquisition** : prix d'achat ou, pour les biens reçus à titre gratuit, valeur vénale retenue au jour de la transmission antérieure, majorés des :

- Frais d'acquisition (7,5 % forfaitaires ou frais réels justifiés : droits d'enregistrement ou TVA, honoraires du notaire, commissions d'intermédiaires, ou droits de mutation à titre gratuit et frais d'actes, etc.).
- Travaux de construction, de reconstruction, d'agrandissement, de rénovation ou d'amélioration non déduits antérieurement, soit pour leur montant réel (s'il peut être justifié), soit pour un montant fixé de manière forfaitaire à 15 % du prix d'acquisition.
- Frais de voirie, réseaux et distribution imposés par les collectivités territoriales, sur justificatifs.

(1) L'espace économique européen comprend l'Union européenne, la Norvège, l'Islande et le Liechtenstein.

(2) Sous les conditions d'avoir eu sa résidence fiscale en France pendant une durée d'au moins deux ans à un moment quelconque avant la cession et d'avoir la libre disposition de l'habitation (immeubles donnés en location exclus) au moins depuis le 1^{er} janvier de l'année précédant celle de la cession (cette seconde condition n'étant pas nécessaire si la cession intervient au plus tard le 31 décembre de la cinquième année suivant celle du transfert du domicile fiscal hors de France). Exonération limitée à une seule résidence par contribuable.



■ Calcul de la plus-value nette imposable

Seule la plus-value nette est imposable. Son montant est déterminé en appliquant à la plus-value brute les abattements ci-dessous, pour les cessions réalisées depuis le 1^{er} septembre 2013 :

Au titre de l'impôt sur le revenu :

- Aucun abattement les cinq premières années de détention.
- Abattement de 6 % par an entre la 6^e et la 21^e année de détention.
- Abattement de 4 % par an la 22^e année révolue de détention.

Au titre des prélèvements sociaux :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^e et jusqu'à la 21^e année.
- 1,60 % pour la 22^e année de détention.
- 9 % pour chaque année au-delà de la 22^e année.

Les plus-values immobilières réalisées depuis le 1^{er} juillet 2012 sont taxées à 19 % d'impôt sur le revenu + 15,5 % de prélèvements sociaux, soit une imposition totale de 34,5 %.

Particularité pour les non-résidents : sous réserve de l'application des conventions internationales et d'une exonération particulière (voir. p. 42), les contribuables personnes physiques domiciliés hors de France) sont assujettis à un prélèvement au taux de 19 % dès lors qu'ils vendent à titre onéreux en France des immeubles, bâtis ou non, ou des droits immobiliers relatifs à ces biens.

■ Cessions de terrains à bâtir

Pour encourager la cession immédiate des terrains à bâtir, la loi de finances a mis en place, dès le 1^{er} septembre 2014, pour la détermination de l'assiette imposable à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux, un abattement exceptionnel de 30 % sur les plus-values issues de cession de terrains à bâtir, si la cession :

- Est engagée par une promesse de vente ayant acquis date certaine du 1^{er} septembre 2014 au 31 décembre 2015.
- Est réalisée au plus tard le 31 décembre de la 2^e année qui suit celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine.
- N'est pas réalisée au profit :
 - D'une personne physique qui est le conjoint du cédant, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire ou un ascendant ou descendant du cédant ou de l'une de ces personnes.
 - D'une personne morale dont le cédant, son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire ou un ascendant ou descendant de l'une de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cette cession.

■ Cas des moins-values

Les moins-values subies ne sont imputables ni sur des plus-values de même nature ni sur le revenu global.

Les seules exceptions à cette règle concernent la vente en bloc d'un immeuble acquis par fractions successives.

■ Déclaration

La déclaration et le paiement de l'impôt sont effectués par le notaire pour le compte du vendeur, lors de l'enregistrement de l'acte.



■ **Taxe sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 €.** Pour les cessions intervenues à compter du 1^{er} janvier 2013, les plus-values immobilières de plus de 50 000 €, réalisées par les particuliers (résidents français ou non-résidents fiscaux assujettis à l'impôt sur le revenu en France) et les sociétés de personnes soumises à l'impôt sur le revenu selon le régime des plus-values des particuliers, sont soumises à une taxe spécifique.

Cette taxe ne s'applique pas aux cessions de terrains à bâtir, ni aux plus-values bénéficiant d'une exonération d'impôt sur le revenu (voir *cas d'exonération* p. 42). Lorsque la plus-value imposable, après application de l'abattement pour durée de détention, est d'un montant supérieur à 50 000 €, la taxe s'applique au montant total de la plus-value imposable (dès le premier euro), selon le barème suivant :

MONTANT DE LA PV IMPOSABLE (EN €)	MONTANT DE LA TAXE (EN €)
De 50 001 à 60 000	2% PV - (60 000 - PV) x 1/20
De 60 001 à 100 000	2% PV
De 100 001 à 110 000	3% PV - (110 000 - PV) x 1/10
De 110 001 à 150 000	3% PV
De 150 001 à 160 000	4% PV - (160 000 - PV) x 15/100
De 160 001 à 200 000	4% PV
De 200 001 à 210 000	5% PV - (210 000 - PV) x 20/100
De 210 001 à 250 000	5% PV
De 250 001 à 260 000	6% PV - (260 000 - PV) x 25/100
Supérieur à 260 000	6% PV

2 | ANTICIPER LA TRANSMISSION PAR LA DONATION

Tout savoir sur la donation

■ La donation est le meilleur moyen de transmettre un bien immobilier à un moindre coût fiscal. Les avantages fiscaux sont réels :

- Possibilité de paiement des droits de mutation par le donateur, sans que ce soit considéré par l'administration fiscale comme une donation supplémentaire.

- Possibilité de déduire de la valeur du bien donné le montant des emprunts bancaires relatifs au bien et transférés au bénéficiaire de la donation.

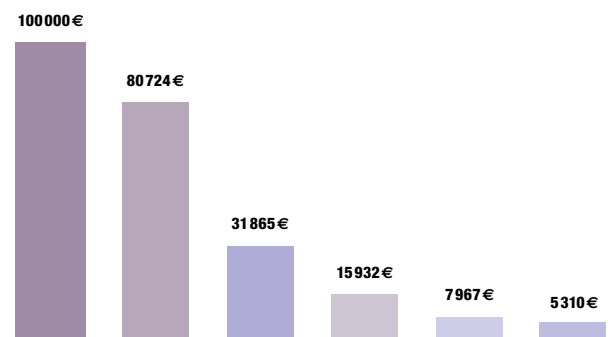
■ La donation ne génère aucun impôt sur la plus-value latente constatée chez le donateur, l'imposition de celle-ci étant réservée aux ventes (cessions à titre onéreux) : en cas de revente du bien par le donataire, sa plus-value se calcule par rapport à la valeur mentionnée dans l'acte de donation et non par rapport au prix d'acquisition initial du bien par le donateur.

■ Lors d'un règlement successoral, si un héritier a reçu du défunt une donation, c'est-à-dire une avance sur ses droits dans la succession de son parent décédé, il doit rapporter, au plan civil, à la masse des biens à partager la valeur du bien reçu par donation. Il s'agit de la valeur du bien au moment du partage successoral et non au jour de la donation, afin de rétablir l'égalité entre les cohéritiers. Cette règle du rapport civil de certaines donations à la succession du donateur ne s'applique pas aux donations-partages, qui présentent un caractère définitif. En conséquence, dans le cadre d'une transmission anticipée, il faut préférer la donation-partage à une libéralité ordinaire.

Quels sont les abattements applicables ?

Les droits de donation sont calculés en fonction d'un barème qui diffère selon le lien de parenté existant entre les personnes concernées (de 5 à 60 % selon les cas), après application d'un abattement, renouvelable tous les quinze ans, fixé à :

ABATTEMENTS APPLICABLES



- 100 000 € entre parents et enfants.
- 80 724 € entre époux ou partenaires liés par un Pacs (+ exonération des droits de succession).
- 31 865 € pour les donations aux petits-enfants.
- 15 932 € entre frères et sœurs.
- 7 967 € entre neveux et nièces.
- 5 310 € pour les donations aux arrière-petits enfants.

Deux dispositifs temporaires d'exonération

Une exonération temporaire de droits de donation entre vifs de terrains à bâtir

■ Il s'agit des donations constatées par un acte authentique signé entre le 1^{er} janvier 2015 et le 31 décembre 2015, à concurrence de 100 000 € et dans la limite de la valeur déclarée des biens, à la condition que le donataire s'engage à y construire, dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acte de donation, un logement neuf destiné à l'habitation.

■ Le donataire doit justifier à l'expiration du délai de 4 ans de la réalisation et de l'achèvement des locaux destinés à l'habitation.



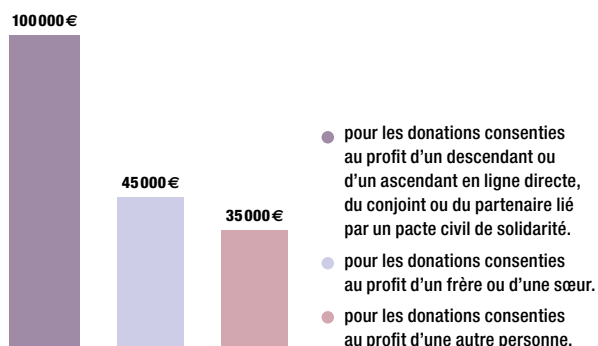
Une exonération temporaire de droits de donation entre vifs d'immeubles neufs à usage d'habitation

- Sont visées les donations d'immeubles pour lesquels un permis de construire a été obtenu entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2016 et constatées par un acte authentique signé au plus tard dans les 3 ans suivant l'obtention du permis.
- Les immeubles ne doivent jamais avoir été occupés, ni utilisés sous quelque forme que ce soit.
- Ces donations doivent être consenties en pleine propriété.

Pour chacun des deux nouveaux dispositifs, une limite d'exonération de 100 000 € est applicable aux donations consenties par un même donateur.

Précisions : Ces dispositifs étant temporaires, les règles relatives au rappel des donations depuis moins de 15 ans ne sont pas applicables. En conséquence, le donataire qui a déjà reçu d'un même donateur une première donation dans la limite de son abattement personnel peut bénéficier de ces dispositifs d'exonération partielle et cela peu importe la date de la donation initiale.

MONTANT DE L'EXONÉRATION PARTIELLE DES DROITS concernant les deux dispositifs



Qu'est-ce que la réserve d'usufruit ?

■ Le droit de propriété peut se démembrer entre un usufruitier et un nu-propriétaire. L'usufruitier a la jouissance du bien et perçoit les éventuels revenus, mais il ne peut le vendre seul. Il acquitte la totalité des charges courantes. Les grosses réparations restent, elles, à la charge du nu-propriétaire du bien, qui n'en a ni l'usage ni les revenus. La loi lui interdit de nuire au droit de l'usufruitier. Vendre en pleine propriété le bien démembré n'est donc possible qu'avec l'accord de l'usufruitier, qui recevra une partie du prix de vente. La vente du bien démembré met fin au démembrement de propriété.

■ La donation avec réserve d'usufruit offre un gain fiscal non négligeable. En conservant l'usufruit, les parents diminuent la base de calcul des droits, ces derniers étant perçus sur la seule valeur de la nue-propriété. Au décès du donateur, les enfants deviennent pleinement propriétaires du bien sans payer de droits. L'usufruit se détermine en fonction d'un pourcentage de la valeur du bien, fixé d'après l'âge de l'usufruitier, par exemple :

- Moins de 51 ans : 60 %.
- Moins de 61 ans : 50 %.
- Moins de 71 ans : 40 %.
- Moins de 81 ans : 30 %.

• Exemple chiffré •

Un donateur âgé de 68 ans se réserve l'usufruit d'un bien immobilier. En transmettant la nue-propriété à ses enfants, seulement **60 %** de la valeur du bien sera taxée.

Il est rappelé, conformément à l'article L312-5 du Code de la consommation, qu'en matière de prêts immobiliers l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de dix jours. La vente est subordonnée à l'obtention du prêt : si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit lui rembourser les sommes versées.

Caisse Fédérale de Crédit Mutuel et Caisses affiliées, société coopérative à forme de société anonyme au capital de 4 335 204 160 €, 34 rue du Wacken, 67913 Strasbourg Cedex 9, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés B 588 505 354, contrôlée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), 61 rue Taitbout, 75436 Paris Cedex 09, intermédiaire en opérations d'assurances sous le N° Orias 07 003 758 consultable sous www.orias.fr. Contrats d'assurances souscrits auprès de : ACM IARD S.A., ACM VIE S.A., entreprises régies par le code des assurances.



CM-CIC AGENCE IMMOBILIÈRE, filiale à 100 % du groupe bancaire Crédit Mutuel-CIC, SAS au capital de 780 000 € / RCS Strasbourg B 387 468 382 / SIRET 387 468 382 00016 / APE 703 A. Carte professionnelle : Transactions sur immeubles et fonds de commerce et Gestion immobilière n° 30/2006 (sans réception de fonds, effet ou valeur) délivrée par la Préfecture du Bas-Rhin. Garanties financières : B.E.C.M. 34, rue du Wacken Strasbourg / N° TVA Intracommunautaire : FR 32387468382. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.



Crédit Mutuel Protection Vol est un service assuré par EPS – SAS au capital de 1 000 000 € – Siège social : 30 rue du Doubs 67100 Strasbourg – Adresse de correspondance : 36 rue de Messines - CS 70002 – 59891 Lille Cedex 9 RCS Strasbourg n° 338 780 513 – Code APE 80 20Z – N° TVA Intracommunautaire FR 92 338 780 513. L'autorisation administrative délivrée par le Conseil National des Activités Privées de Sécurité (CNAPS) en date du 02/12/2013 sous le numéro AUT-067-2112-12-01-20130359358 ne confère aucun caractère officiel à l'entreprise ou aux personnes qui en bénéficient. Elle n'engage en aucune manière la responsabilité des pouvoirs publics. Activité privée de sécurité.



**> TOUTES LES INFORMATIONS
POUR GÉRER VOTRE HABITATION**

Retrouvez la rubrique Particulier – votre logement
sur creditmutuel.fr



> UN CONSEILLER À VOTRE ÉCOUTE

Une question ? Un projet ?
Un conseiller Crédit Mutuel étudie avec vous
la solution la plus adaptée

► N° Indigo 0 825 01 02 02

0,15 € TTC / MN



> UNE ACTUALITÉ EN CONTINU

Tenez-vous informé des nouveautés
en matière d'immobilier
avec la newsletter du Crédit Mutuel